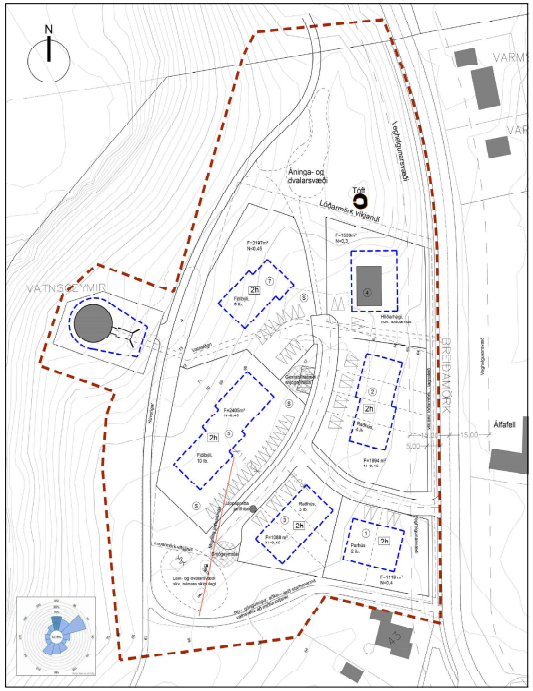
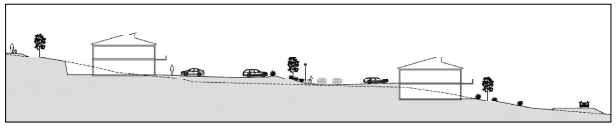
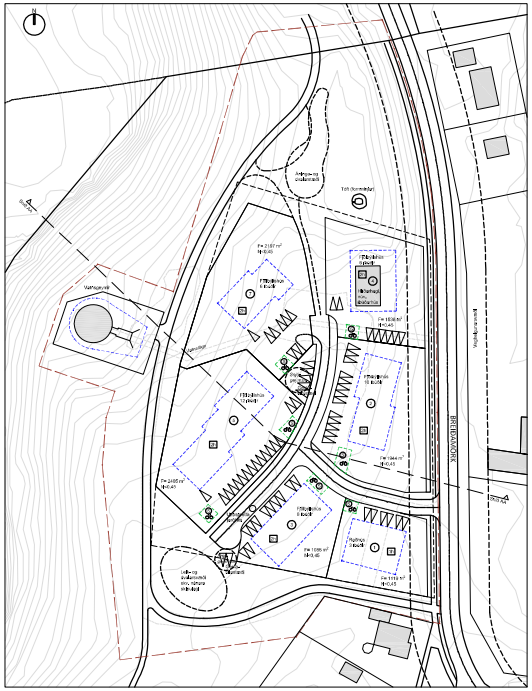
Hlíðarhagi í Hverageröi - Tillaga að breytingu á deiliskipulagi íbúðarsvæðis.



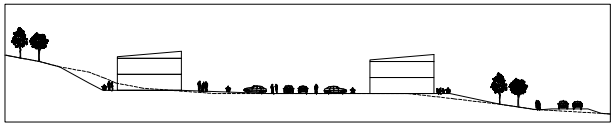
GILDANDI DEILISKIPULAG mkv. 1:1000
Samþykkt í skipulags- og mannvirkjanefnd þann 4. desember 2018.
Samþykkt í bæjararstjórn 13. desember 2018.



GILDANDI DEILISKIPULAGI, snið, mkv. 1:500



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI, snið (AA), mkv. 1:500

Lóðir Nr.	Gildandi deiliskipulag		Deiliskipulagstillaga		
	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Fjöldi íbúða	Heildarfjöldi bílastæða með gestastæðum	Lágmarksfjöldi bílastæða innan lóðar
1	2	4	3	6	6
2	4	8	10	15	13
3	3	6	8	12	11
4 (núv. hús)	2	4	6	9	8
5	10	20	12	18	16
7	6	12	6	9	8
SAMTALS	**27**	**54**	**45**	**69**	**62**
*Gestabílastæði		4			7
SAMTALS		**58**			**69**

YFIRLIT UM FJÖLDA ÍBÚÐA OG BÍLASTÆÐA

GREINARGERÐ MEÐ TILLÖGU AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Í gildi er deiliskipulag Hlíðarhaga í Hverageröi sem samþykkt var í skipulags- og mannvirkjanefnd þann 4. desember 2018 og samþykkt í bæjararstjórn 13. desember 2018.

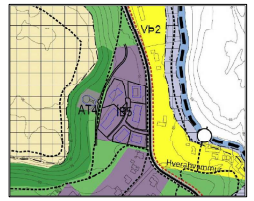
Breyting á aðalskipulagi:
Samhliða auglýsingu á breytingartillögu þessari verður auglýst tillaga að breytingu á texta í töflu á bls. 38 í greinargerð Aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029, sem felur í sér að meðalþéttleiki íbúðarbyggðar í Hlíðarhaga (ÍB5) fer úr 15 íb/ha. í 25 íb/ha.

Meginmarkmið:
Meginmarkmið breytingartillögunnar er að koma til móts við kröfur byggingarmarkaðarins um minni og ódýrari íbúðir en gildandi deiliskipulag býður upp á.

Um er að ræða breytingar á gildandi deiliskipulagi sem felast í eftirfarandi:

-Fjölgun íbúða úr 27 í 45:
Hús nr. 1 : Breytist úr 2 íbúða parhúsi í 3 íbúða raðhús.
Hús nr. 2 : Breytist úr 4 íbúða raðhúsi í 10 íbúða fjölbýlishús.
Hús nr. 3 : Breytist úr 3 íbúða raðhúsi í 8 íbúða fjölbýlishús.
Hús nr. 4 : Heimilt að breyta núverandi íbúðarhúsi í 6 íbúða fjölbýlishús.
Hús nr. 5 : Breytist úr 10 íbúða fjölbýlishús í í 12 íbúða fjölbýlishús.
Hús nr. 7 : Óbreytt, 6 íbúða fjölbýlishús.

-Reitir fyrir 1-2 hjóla- og sorpskýli eru á hverri lóð, sbr. uppdrátt.
-Breyting á fjölda bílastæða í hverfinu: 1,5 bílastæði/íbúð í fjölbýlishúsi og 2 bílastæði/íbúð í raðhúsi.
Svæði fyrir gestabílastæði verða tvö í stað eins og verða bílastæðin samtals 7 í stað 4.
-Nýtingahlutfall allra lóða er 0,45. Heimilt er að byggja 6 íbúða fjölbýlishús á lóð 4, þar sem nú er einbýlishús.
-Golfhaeðir (GK) húsa á lóðum nr. 2 og 3 hækka sbr. sniðmynd AA.
-Samkvæmt umsögn Minjastofnunar, 8. janúar 2021, skal skilgreina tóft norðan við núverandi íbúðarhús sem fornleifar. Umhverfis fornleifar skal vera 15 metra friðhelgað svæði nema annað sé ákveðið (22. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012)).
-Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir frá gildandi deiliskipulagi.



Skýringar
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk breytileg
- Byggingareitur á lóð, hámark
- Leiðbeinandi staðsetning á hjóla- og vagnageymslu. Ásamt sorpi
- Bifreiðastæði
- (S) Sorpskýli
- Hjólaskýli
- F=1538m² N<0,3 Flatarmál lóðar og nýtingahlutfall
- (7) Húsnúmer
- 2h Hæðafjöldi húsa

Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá og með _____ til og með _____.
Tillagan var samþykkt í skipulags- og mannvirkjanefnd þann _____
Tillagan var samþykkt í bæjarstjórn þann _____

_____
Bæjarstjóri
Auglýsing birt í Stjórnartíðindum þann _____

BREYTINGAR.

T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI:
Hlíðarhagi í Hverageröi
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi íbúðarsvæðis.

VERK:
Afstöðumyndir, snið og skýringartexti

MÁL:	DAGS.:
1:1000 / A1	25.01.2021
HANNAÐ:	TEIKNAÐ:
AA	KK
YFIRFARIÐ:	
AA / ISC / IL	

VERKNÚMER	FL	TEIKNINGANÚMER	ÚTG
000-00	04	1.1-01	

SAMÞ.

Öll afnot og eftirtaka þessa uppdráttar, að hluta eða heild, er háð samþykki höfundar, sbr. ákvæðum höfundalaga.